

предприятия и для повышения организационно-экономической устойчивости предприятия на рынке;

- разработка и внедрение принципиально нового подхода в планировании производственных мощностей, основанного на стремлении увеличивать результативность работы предприятия с учетом требований международных стандартов;
- целевая подготовка персонала с целью воспитания профессиональных управленцев на всех уровнях хозяйствования; обучение собственников, руководителей, специалистов, менеджеров;
- совершенствование законодательства и усиление контроля за его выполнением;
- изучение мирового опыта антикризисного управления и использование его для решения задач управления в условиях сложившейся рыночной экономики с действующими законами конкуренции.

По мнению А.А. Богданова, опираясь на теории циклов и кризисов, на изучение исторического опыта многократно возникавших в прошлом близких по типу потрясений, на изменения длительности и глубины циклов, возможно предвидеть кризисы. Но для этого нужно опираться на современную методологию прогнозирования кризисов, на богатую статистическую базу.

Развитие антикризисного управления в России является неизбежным и необходимым процессом. Оно должно внести свой вклад в стабилизацию экономического состояния предприятий, содействовать обеспечению выпуска продукции, способной выдержать конкуренцию на мировом рынке, и выходу экономики нашей страны на более высокий уровень.

Рудный С.В.

АНТИКРИЗИСНЫЙ ХАРАКТЕР ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

Жилищное кредитование имеет важное значение в стабилизации национальной валюты, т.е. может являться антиинфляционным инструментом экономики государства.

Специализированные вклады населения на этапе накопления гражданами средств для первого взноса на строительство жилья связывают свободные деньги населения и не позволяют ему нерегулируемым образом выбрасывать наличные деньги на рынок. При этом необходимо, чтобы эти целевые накопительные вклады являлись целевыми не только для вкладчика, но и для банка. Законодательно необходимо предусмотреть, чтобы данные накопления шли целевым образом на строительство жилья через кредитование строительного комплекса, либо напрямую, либо через кредитование граждан, уже накопивших первоначальный взнос.

Накопления населения после получения жилья в этом случае не поступят в свободное денежное обращение так как они связаны долговыми

обязательствами (ипотекой или иной формой кредита) и должны быть использованы в том же строительном комплексе.

Реализовать такую схему движения целевых средств можно в специализированных строительных банках или иных видах кредитных институтов при достаточной прозрачности движения денежных потоков для государственных органов только на первичном рынке кредитов. Речь в данном случае идет о том этапе, когда в обращении участвуют наличные деньги граждан, наиболее сильно влияющие на инфляционные процессы.

Кроме того, существует система страхования кредитных сделок, которая уже сейчас предусматривает выплату по страховым случаям только при целевом использовании средств заемщиком. Аналогичная система страхования применима и к строительно-кредитным сделкам банков или иных кредитных организаций. В этом случае страховая система становится одним из элементов контроля над тем, чтобы данные средства оставались связанными строительно-кредитными договорами и не попадали на рынок в виде свободной наличности и не увеличивали инфляционные процессы.

Следует учесть, что государство в жилищном кредитовании может и должно участвовать как кредитор, законодатель и контролирующий орган. Оно в первую очередь заинтересовано в создании нормативной базы, обеспечивающей возвратность кредитов, получение дополнительных доходов в целях дополнительного развития строительного комплекса и понижения процентных ставок по кредитам для населения. Кроме того, государство наряду с социальной задачей обеспечения населения жильем решает и антикризисную задачу по связыванию свободных денег.

Если учесть, что денежной наличности (в том числе в иностранной валюте), находящейся на руках у населения, достаточно для того, чтобы запустить в стране неуправляемые инфляционные процессы, то связывание этих средств долгосрочными кредитными обязательствами станет хорошим антикризисным рычагом в руках государства. Причем государственное регулирование этого процесса происходит не административно-командным способом, а путем увеличения или уменьшения доли государственного кредитования части затрат на жилищное строительство. Как уже отмечалось ранее, источником окупаемости этих кредитов для государства будет не только возврат денег кредиторами, но и налоги и отчисления, получаемые государством за счет развития строительной индустрии и легализации доходов граждан, которые по своему объему превысят стоимость самих кредитов.

Следовательно, государство получает безубыточный механизм регулирования инфляционных процессов, в котором участниками и заинтересованными лицами являются до 30% граждан, желающих улучшить свои жилищные условия, но не имеющих на данный момент достаточного количества средств на покупку или строительство жилья. Это тот редкий

случай, когда государство, давая кредиты, не подталкивает инфляцию, а наоборот, тормозит ее темпы.

Антикризисный характер правильно организованных схем жилищного кредитования обусловлен еще и тем, что вся система сбережения и кредитования в жилищной сфере ориентирована на оборот национальной валюты, что существенно уменьшит валютные запасы граждан, которые хранятся вне банковской сферы, а следовательно, плохо контролируются государством.

Кроме того, сам по себе рост жилищного строительства создает национальное достояние в виде жилой недвижимости, рассчитанной на 30-70 лет (срок жизни зданий), которое участвует в обращении, принося дополнительную прибыль государству в виде налогов, и поднимает стоимость земли, которая также является национальным достоянием.

Если просуммировать все дополнительные доходы, получаемые государством при частичном кредитовании жилищного строительства, то совершенно очевидно, что срок окупаемости этих вложений для государства будет в 2 - 3 раза меньше, чем срок возврата самого кредита.

Более сложные механизмы вторичного рынка жилищных кредитов выводят их из сферы непосредственно жилищного строительства. Однако эта часть жилищного кредитования необходима для привлечения дополнительных негосударственных инвестиций в строительство. Следует отметить, что на вторичном рынке жилищных кредитов недвижимость превращается в ценные бумаги с высокой степенью ликвидности из-за их привязки к закладным, что создает большую привлекательность для инвесторов в силу их надежности и неподверженности инфляционным процессам в той мере, в которой подвержены ценные бумаги, не подкрепленные недвижимостью.